

## Revitalisation du Centre-ville ouest

Commentaires sur le projet de PPU du quartier dit « des grands jardins »

Mai 2011

*Note : Des contingences logistiques nous ont prévenus de communiquer aux consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal sur ce projet de PPU dans le cadre formel et suivant les échéances et règles établies. Héritage Montréal tient à respecter ces règles et le travail des nombreux citoyens et organismes qui ont participé à la consultation. Nous publions donc ces commentaires sur notre site web à titre indicatif dans l'intérêt de cette réflexion collective.*

### I. Considérations préalables

#### a. Intérêt d'Héritage Montréal pour le secteur du centre-ville ouest

Héritage Montréal a été fondé en 1975 pour promouvoir et encourager la protection du patrimoine historique, architectural, naturel et culturel des communautés de la région métropolitaine. À titre d'organisme indépendant, à but non-lucratif et soutenu par la population et par ses bénévoles, il concentre son action sur la reconnaissance et sur la revitalisation du patrimoine urbain dans sa diversité historique, typologique et culturelle et dans le cadre du progrès de la ville.

Héritage Montréal porte une attention particulière aux secteurs centraux de la métropole dont le centre-ville et ses quartiers. Ceux-ci montrent une concentration exceptionnelle de bâtiments et de sites patrimoniaux qui offre des milieux de vie d'intérêt tout en illustrant l'importance historique de Montréal à l'échelle du continent. Ce patrimoine pose d'importants défis de protection, de rénovation et de mise en valeur qui sollicitent l'effort des propriétaires et l'attention des citoyens et des organisations du quartier comme de notre part (voir la liste ci-dessous de certaines de nos interventions dans le périmètre du projet de PPU).

- **Maison-mère des Sœurs Grises** (rencontres avec les autorités de Concordia suivies de recommandations sur son projet de reconversion)
- **Hôpital de Montréal pour enfants** (participation aux consultations sur l'utilisation des bâtiments existants du Centre universitaire de santé McGill)
- **Grand Séminaire** (rencontres avec les propriétaires et leurs procureurs sur les enjeux de conservation du site)
- **Cinéma Séville** (demande de citation; dépôt d'un mémoire aux consultations de l'OCPM sur le projet d'îlot Séville)
- **Église St. James the Apostle** (intervention pour prévenir un projet résidentiel en hauteur sur un site adjacent)
- **Monastère des Franciscains** (rencontres avec les consultants du propriétaire; lettre à la Ville de Montréal suite à l'incendie)
- **Site René-Lévesque / Mackay** (participation aux consultations; objection au projet de tour considérant son impact sur le paysage et les vues)
- **Square Cabot** (interventions lors des consultations sur le déménagement du Forum; participation au jury de la charrette d'aménagement)

## **b. Principes de développement urbain**

Les cinq principes suivants ont été énoncés par Héritage Montréal et adoptés par son Assemblée générale dans le but de promouvoir de meilleures pratiques en matière de développement urbain, tant au chapitre des projets d'aménagement privés ou publics que des processus qui président à leur élaboration, leur évaluation et leur réalisation. Ces principes servent également à Héritage Montréal à évaluer les propositions comme celles du PPU pour le centre-ville ouest de Montréal (quartier dit « des grands jardins »). Voici ces principes :

- **Pertinence et recevabilité**
- **Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain**
- **Exemplarité du processus**
- **Innovation**
- **Durabilité + 25** (contribution au patrimoine dans 25 ans)

## **2. Évaluation du projet de PPU et recommandations**

### **a. Pertinence et portée du projet**

En principe, le dépôt d'un PPU d'urbanisme nous apparaît pertinent pour encadrer certaines interventions et orienter l'utilisation des outils d'urbanisme et d'aménagement pour aider à répondre aux besoins du centre-ville ouest. À ce titre, nous recevons avec intérêt les trois grandes orientations du projet de PPU – la mise en valeur du patrimoine; la qualité des milieux de vie et le dynamisme économique.

Nous notons cependant que les défis du secteur comportent aussi des dimensions sociales auxquelles des outils d'urbanisme comme un PPU et un cadre réglementant les propriétés non-municipales et leurs usages, ne peuvent apporter que des réponses partielles. Cette observation reprend certains des commentaires que nous avons exprimés dans le cadre des consultations sur le projet Quadrilatère Saint-Laurent où le terme « revitalisation » était abondamment invoqué sans reposer sur des définitions claires et convaincantes de la part du promoteur comme de l'administration municipale quant aux objectifs, aux moyens de les atteindre et au mécanisme de suivi.

*Héritage Montréal recommande donc de compléter le PPU par une stratégie de revitalisation du secteur qui porte notamment sur les aspects sociaux et sur les éléments non-réglementaires et mesures incitatives à ce sujet.*

### **b. Désignation du secteur**

La désignation « quartier des grands jardins » prête à confusion et ce, même si l'on comprend qu'elle évoque une certaine réalité du secteur – les espaces verts qui subsistent autour des grandes institutions – et, surtout, à l'époque lointaine où ce territoire était constitué en bonne partie du Domaine de la Montagne des Messieurs de Saint-Sulpice. Héritage Montréal croit fermement dans l'importance de préserver le reliquat de ces grands domaines et les espaces vers qui font partie intégrale des grands ensembles institutionnels du secteur. Cependant, nous ne reconnaissons pas dans l'expression « quartier des grands

jardins » une désignation adéquate, non seulement par le message insolite qu'elle communique quant au caractère horticole du secteur mais aussi parce qu'elle néglige le fait que ce secteur connaît déjà des désignations de quartier comme celles de Village Shaughnessy et de Lincoln/Tupper.

*Héritage Montréal recommande que le terme « quartier des grands jardins » ne soit pas retenu pour désigner ce secteur ouest du centre-ville et qu'une désignation reflétant davantage la réalité contemporaine de ce secteur du centre-ville soit trouvée avec l'assistance du Conseil du patrimoine de Montréal.*

**c. Patrimoine résidentiel**

Le tissu résidentiel du centre-ville ouest est important en quantité et en qualité. Ce patrimoine est notamment constitué d'ensembles construits à l'ère victorienne dont bien des composantes sont dans un état regrettable résultant d'un manque d'entretien ou de rénovations mal avisées; par exemple, les maçonneries de pierre grise peintes. Ce patrimoine comprend aussi des exemples intéressants le long de la rue Sainte-Catherine qui témoigne malgré certaines rénovations malheureuses, de l'échelle et du paysage urbain original du secteur. Ce patrimoine pose des défis de conservation et de mise en valeur que les mesures réglementaires seules telles que proposées dans le projet de PPU (PIIA, règles d'insertion) ne sauraient permettre de relever adéquatement.

*Héritage Montréal recommande que le PPU soit complété d'un programme d'aide technique et financière à la rénovation pour les éléments patrimoniaux du bâti patrimonial, y compris le maintien ou la restauration de détails architecturaux ou la réhabilitation d'éléments disparus ou endommagés par des rénovations mal avisées.*

**d. Patrimoine institutionnel**

Ce secteur compte un important patrimoine institutionnel associé aux domaines de l'éducation, de la santé et des services sociaux ainsi qu'à la vie communautaire. Ce patrimoine s'illustre par des sites ou des édifices d'intérêt architectural ou historique majeur tels que le Grand Séminaire et le Collège de Montréal, l'ancienne maison-mère des Sœurs Grises et l'ancienne maison-mère des Sœurs de la Congrégation devenu Cégep Dawson – tous classés en vertu de la loi sur les biens culturels – ainsi que l'ancienne École Normale, l'ancienne Université Sir Georges Williams devenue Concordia, l'école Victoria, l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, l'ancien monastère des Franciscains rasé de manière expéditive suite à un incendie en février 2010 ou encore l'Hôpital de Montréal pour enfants (dont la vocation future doit être clairement anticipée dans le projet de PPU). Le secteur compte aussi des institutions communautaires patrimoniales comme le Royal Montreal Curling Club et la Bibliothèque Atwater – tous deux désignés comme Lieux historiques nationaux par le gouvernement du Canada – dont la conservation physique autant que la viabilité d'organisme communautaire doit être assurée. Enfin, le Centre Canadien d'Architecture constitue une institution qui contribue par son existence au rayonnement culturel et scientifique de la métropole et par sa présence et celle de ses espaces publics, à la qualité du voisinage. En outre, à ce patrimoine physique dont l'avenir doit être assuré, il faut aussi reconnaître au territoire du PPU une dimension plus immatérielle qui tient à la présence d'institutions comme organisations avec leurs vocations et activités et leur

contribution au caractère particulier du secteur où se côtoient des échelles et usages domestiques et institutionnels avec une certaine harmonie.

*Héritage Montréal appuie l'objectif de protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grands institutions du quartier en recommandant que cet objectif reconnaisse l'importance des aspects immatériels patrimoniaux liés aux usages et vocations de ces ensembles et s'étende aux institutions communautaires tel que le Royal Montreal Curling Club et la Bibliothèque Atwater.*

**e. Grands domaines patrimoniaux**

Les grands domaines institutionnels du secteur constituent un patrimoine de première importance par leur architecture, par leur aménagement, par leur contribution au paysage du centre-ville et par leurs dimensions et qualités historiques, archéologiques ou environnementales. Dans l'ensemble, ils ont su conserver leur intégrité et, comme dans le cas des Sœurs Grises ou de l'ancienne maison-mère de la Congrégation Notre-Dame, accroître leur présence visuelle dans le quartier voire leur accessibilité publique. La priorité à leur égard devrait être d'assurer la pérennité de ce patrimoine en limitant les modifications aux constructions et aménagements d'intérêt sur ces sites – voirie, aires de stationnement, abattage d'arbres d'alignement, etc. – et l'accroissement du volume et de l'empreinte du bâti sur ces sites et ce, indépendamment du fait qu'ils fassent ou non l'objet de propositions de changement de vocation. Compte tenu des statuts de biens culturels classés de certains de ces domaines, une collaboration avec le ministère de la Culture serait nécessaire ainsi que l'application d'un principe de transparence dans la prise d'engagement des autorités envers les propriétaires institutionnels. Enfin, comme l'avenir des propriétés institutionnelles fait l'objet d'engagements et de propositions dans le Plan d'urbanisme et dans la politique du patrimoine qui ne semblent pas avoir été complètement réalisées, il serait pertinent et urgent d'engager ce chantier pour veiller à ce que les propositions du PPU du centre-ville ouest ne soient pas avancées en isolation de cette problématique pan-montréalaise.

*Héritage Montréal recommande que les grands domaines institutionnels patrimoniaux soient reconnus pour l'ensemble de leurs dimensions patrimoniales – bât et aménagement, paysage, usage, archéologie et écologie – et bénéficient de règles et de mesures qui assurent prioritairement le maintien de leur intégrité en limitant les modifications au bâti, aux aménagements et aux usages en fonction de leur impact sur la valeur patrimoniale. Cette action de conservation nous apparaît compatible avec des réflexions concertées avec les propriétaires en vue d'améliorer l'accessibilité publique à ces sites dans le respect de leur caractère et de leur patrimoine. Elle doit aussi s'inscrire dans une stratégie générale de pan-montréalaise relative à l'avenir de ces propriétés institutionnelles patrimoniales.*

**f. Rue Ste-Catherine**

L'une des caractéristiques de la rue Sainte-Catherine demeure son échelle. En ce sens, nous nous expliquons très difficilement la proposition du projet de PPU de rehausser les hauteurs de 16m à 44m sur la partie ouest de cette rue. D'une part, l'explication voulant qu'il s'agit d'un rehaussement des paramètres du Plan d'urbanisme et non de la réglementation à partir de laquelle les projets seraient effectivement autorisés ne nous semble pas satisfaisante car cela entretient une

confusion chez les promoteurs comme les décideurs publics sur les droits réels de bâtir, confusion que l'on pu observer récemment dans le dossier de la maison Redpath. Dans la proposition particulière du projet de PPU (p. 49) on note de surcroît que le rehaussement s'appliquerait principalement au côté sud de la rue, face au projet de l'îlot Séville, où subsistent des éléments du patrimoine résidentiel d'intérêt et récupérables et où cela mènerait à la création d'un effet canyon plutôt que d'entretenir la diversité d'échelle qui caractérise cette rue.

*Héritage Montréal recommande de retirer que la proposition de rehaussement des limites de hauteur du Plan d'urbanisme sur la rue Sainte-Catherine.*

**g. Proposition de parc École Victoria / Royal Montreal Curling Club**

Héritage Montréal a amorcé certaines réflexions sur le développement d'un réseau de « points verts » dans le centre-ville et les quartiers centraux. L'idée s'avère fort intéressante et nous nous réjouissons de l'initiative du Quartier 21 et du projet de PPU dans le même sens. Dans le cas du projet de parc entre les deux édifices patrimoniaux que sont l'école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, nous reconnaissons la valeur d'une amélioration de l'état actuel du lieu consacré à un stationnement. Toutefois et au-delà des considérations de sécurité soulevées par les citoyens lors des consultations, nous nous préoccuons de l'impact de la proposition telle que formulée de créer un parc d'usage exclusif et permanent, aurait sur la viabilité d'une institution communautaire – le Royal Montreal Curling Club (RMCC) – et de son édifice remarquable auquel les membres d'Héritage Montréal sont particulièrement attachés pour y avoir tenu leur assemblée générale. Déjà, nous avons vu disparaître le Montreal Thistle Curling Club, enclavé sur la rue du Fort et ne souhaitons pas la disparition du RMCC, l'une des institutions sportives les plus anciennes des Amériques, de son site au centre-ville. Sans mettre en cause le principe d'un réaménagement de ce stationnement privé à des fins de parc, nous croyons nécessaire de revoir la proposition pour qu'elle permette de répondre tant aux objectifs valables de réduction des îlots de chaleur en été que de viabilité du RMCC dont l'utilisation est principalement en hiver. L'utilisation de sols renforcés permettant de recevoir des voitures sans nuire au caractère vert du site nous apparaît constituer une piste prometteuse à ce chapitre.

*Héritage Montréal recommande que le projet de nouveau parc soit révisé en vue d'un aménagement qui tire partie du caractère saisonniers liés à la viabilité du Royal Montreal Curling Club et à la réduction des îlots de chaleur urbains pour réconcilier ces objectifs et réaliser un projet exemplaire de reconversion d'un espace inintéressant au plan urbain, environnemental et architectural tout en reconnaissant l'intérêt d'assurer la durabilité des institutions communautaires auquel il est utile, voire nécessaire.*

**h. Lien avec les quartiers et secteurs voisins**

Le secteur couvert par la proposition de PPU se situe au cœur d'un impressionnant réseau de parcours réels ou potentiels entre des lieux emblématiques de la métropole – par exemple, le mont Royal, le Centre des affaires, le canal de Lachine. La proposition gagnerait à être complétée d'une vision d'aménagement qui relie ce secteur à ces autres territoires ou quartiers; par exemple, en envisageant un réseau de parcours et sentiers urbains jouissant de la signalisation et des améliorations nécessaires – concertées avec les

propriétaires lorsque nécessaire – qui descendraient du parc du Mont-Royal au canal Lachine par le site de l'ancien Fort de la montagne, un square Cabot (restauré avec la même attention accordée au Square Dorchester / Place du Canada) et l'avenue Atwater jusqu'au marché du même nom ou encore par le chemin de la Côte-des-Neiges, le quartier Concordia et la rue Guy jusqu'aux écluses Saint-Gabriel. Ce réseau pourrait aussi amener un lien avec un parc linéaire le long de la terrasse Dorchester vers la falaise Saint-Jacques ou comprendre des parcours bornés le long des rues Sherbrooke ou Sainte-Catherine. Comme on a pu l'observer ailleurs à Montréal ou dans d'autres métropoles, de tels projets constituent des occasions positives de mobiliser une diversité d'acteurs publics, privés, associatifs et institutionnels dans des projets de grande valeur civique.

*Héritage Montréal recommande que le projet de PPU pour le centre-ville ouest soit complété d'un chapitre qui reconnaisse la participation du secteur à un ensemble paysager, patrimonial et urbain d'envergure entre la montagne, le canal, le Centre des affaires et les quartiers de l'ouest et engage un processus de planification pour mettre ces liens en valeur par un réseau de parcours aménagés et de signalisation. Héritage Montréal est disposé à collaborer à cet exercice.*

**i. Mécanisme de suivi**

Le cas de l'ancien cinéma Séville nous amène à insister sur l'importance du mécanisme de suivi pour assurer la mise en œuvre des objectifs de ce projet de PPU. Rappelons que le Séville avait été cité monument historique par la Ville de Montréal suite à une demande d'Héritage Montréal pour en prévenir la démolition mais qu'il avait été laissé en jachère au point où il s'était dégradé considérablement et avait perdu son intégrité, fondement de sa valeur patrimoniale. Dans le projet de PPU, le mécanisme devrait comprendre des indicateurs – par exemple, sur l'état de conservation du patrimoine bâti ou sur l'avancement de réalisation d'un projet de parcours urbains reliant le secteur aux quartiers voisins, à la montagne et au canal – et un lieu de concertation qui pourrait être la table en place dont la composition gagnerait à être élargie pour refléter l'intérêt pan-montréalais pour la mise en valeur de ce patrimoine et, en général, du centre-ville ouest; des comités de suivi élargis devraient aussi être constitués pour des composantes liés aux espaces publics ou semi-publics (restauration du square Cabot; création du parc Victoria / RMCC; accessibilités aux espaces verts institutionnels) en suivant l'exemple du square Dorchester / Place du Canada. Les « comités de voisinage » recommandés dans plusieurs rapports de l'Office suite au dossier du Stade Molson sont pertinents voire essentiels pour assurer la réalisation de composantes du PPU visant l'amélioration de la qualité de vie localement.

*Héritage Montréal recommande qu'un mécanisme de suivi soit mis en place qui réunisse l'administration et les services municipaux ainsi que les parties prenantes en tenant compte des concertations en place, de l'intérêt pan-montréalais pour le centre-ville ouest et la mise en valeur de son patrimoine ainsi que des exigences spécifiques des projets de restauration ou d'amélioration du réseau d'espaces publics dans le secteur et exprime sa disponibilité à contribuer à la mise en place de ce mécanisme.*